

## **Titre V. Dispositions applicables à la zone UE**

**UE** : Espace d'activités économiques

**UEp** : Secteurs équipements publics et services

**UEm** : Secteur Maupet à spécificité industrielle et artisanale

**UEc** : Secteur à spécificité commerciale

**UEd** : Secteur de déchetteries

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour les projets de construction en dents creuses, il conviendra également de se référer à l'OAP « Optimisation foncière » (Pièce 3 \_ Orientations d'aménagement et de programmation).

### Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UE / UEd	UEc / UEm / UEp
		Condition(s) : qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières, de type CUMA ou silo agricole.	
	Exploitation forestière	UE / UEd	UEc / UEm / UEp
		Condition(s) : qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux.	
Habitation	Logement	UE / UEc / UEm / UEd	UEp
		Condition(s) : il doit répondre à une nécessité de gardiennage liés à la sécurité ou au fonctionnement d'activités auxquelles elles sont associées, être intégrées au volume de la construction où s'exerce ladite activité et être inférieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Hébergement		UE / UEc / UEd / UEm / UEp
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UE / UEc / UEm	UEd / UEp
		Condition(s) : En secteur UE, il ne doit pas s'agir de l'activité principale. En secteur UEc, l'activité doit compter au moins 300 m <sup>2</sup> de surface de vente. En secteur UEm, il doit s'agir d'une implantation par renouvellement d'un bâtiment ayant la même vocation	
	Restauration	UE / UEc / UEm	UEd / UEp
		Condition(s) : /	
	Commerce de gros	UE / UEc / UEm	UEd / UEp
		Condition(s) : /	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	UE / UEc / UEm	UEd / UEp
		Condition(s) : /	
	Hôtels	UE / UEc	UEd / UEm / UEp
		Condition(s) : /	
Autres hébergements touristiques		UE / UEc / UEd / UEm / UEp	
	Condition(s) : /		
Cinéma	UE / UEc	UEd / UEm / UEp	
	Condition(s) : /		
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	UE / UEc / UEd / UEm / UEp	
		Condition(s) : /	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	UE / UEc / UEd / UEm / UEp	
		Condition(s) : /	

	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE / UEc / UEd / UEm / UEp	
		Condition(s) : /	
	Salles d'art et de spectacle	UE / UEc / UEm / UEp	UEd
		Condition(s) : /	
Équipements sportifs	UE / UEc / UEm / UEp	UEd	
	Condition(s) : /		
Autres équipements recevant du public	UE / UEc / UEm / UEp	UEd	
	Condition(s) : /		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UE / UEc / UEd / UEm	UEp
		Condition(s) : les nuisances prévisibles doivent être compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et les constructions doivent faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site	
	Entrepôt	UE / UEc / UEd / UEm	UEp
		Condition(s) : les nuisances prévisibles doivent être compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et les constructions doivent faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site	
	Bureau	UE / UEc / UEm	UEd / UEp
		Condition(s) : les nuisances prévisibles doivent être compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et les constructions doivent faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site	
	Centre des congrès et d'exposition	UE / UEc / UEm	UEd / UEp
		Condition(s) : les nuisances prévisibles doivent être compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et les constructions doivent faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site	

## **1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

### **1.1.1 Dans l'ensemble de la zone UE**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les constructions à destination d'autres hébergements touristiques dont l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home,
- Les installations photovoltaïques au sol à caractère professionnel, hors implantation en toiture des bâtiments existants ou futurs.

### **1.1.2 Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEc, UEm et UEp**

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, s'il s'agit de l'activité principale.

### **1.1.3 Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEd**

- Sont interdits les dépôts de toutes natures.

#### 1.1.4 Dans le secteur UEd

Sont interdits en ajout des destinations interdites dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions à usage de logement.
- Les constructions à usage des commerces et activités de services.
- Les constructions à usage de salles d'art et de spectacle.
- Les équipements sportifs.
- Les autres équipements recevant du public.
- Les constructions à usage de bureau ou de centre des congrès et d'exposition.

#### 1.1.5 Dans le secteur UEc et le secteur UEm

Sont interdits en ajout des destinations interdites dans l'ensemble des secteurs UEc et UEm :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

#### 1.1.5 Dans le secteur UEp

Sont interdits en ajout des destinations interdites dans l'ensemble des secteurs UEp :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerces et activités de services.
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### **1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

#### 1.2.1 Dans l'ensemble de la zone UE et ses secteurs

- Sont autorisés sous conditions :
  - Les constructions à usage d'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de construction ou installation mutualisée entre plusieurs exploitations et nécessaire au stockage de matériel agricole ou matières premières, de type CUMA ou silo agricole.
  - Les constructions à usage d'exploitation forestière à condition qu'il s'agisse d'unité de transformation de type scierie ou de stockage de matériaux.
  - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles répondent à une nécessité de gardiennage liés à la sécurité ou au fonctionnement d'activités auxquelles elles sont associées, qu'elles soient intégrées au volume de la construction où s'exerce ladite activité et inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts, de bureau et de centre de congrès et d'exposition, à condition que les nuisances prévisibles soit compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site ;
  - Les extensions des constructions agricoles et forestières (à conditions qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLUi et que les nuisances prévisibles soit compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, (encadrement des implantations

- nuisibles).
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site,
  - Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
  - Les systèmes ou éléments techniques et dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables (tels que les éoliennes, les ombrières photovoltaïques pour parking, etc.) à condition qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, qu'ils présentent un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 12 mètres.
  - les installations SEVESO à condition que les reculs liés aux périmètres de protection réglementaire soient respectés,
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
    - qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants,
    - et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
    - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
    - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

#### 1.2.4 Dans le secteur UEc

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition de compter au moins 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### 1.2.5 Dans le secteur UEm

- Les activités à vocation d'artisanat et commerce de détail à condition qu'il s'agisse du renouvellement d'un bâtiment ayant la même vocation.
- Les extensions des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail dans la limite de 30% de l'emprise au sol.

### **Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

- Non réglementée.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

## Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

### 3.1 Emprise au sol des constructions

#### 3.1.1 Dispositions générales

*Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteur UEm et UEp*

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 80% de la surface du terrain.

*Dans le secteur UEm*

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 80% de la surface du terrain.
- Les extensions des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail dans la limite de 30% de l'emprise au sol.

*Dans le secteur UEp*

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

#### 3.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.

### 3.2 Hauteur des constructions

#### 3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions est limitée à 18 mètres au faitage (ou à l'attique pour les constructions en toit terrasse).

#### 3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
  - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
  - soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

### 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies, et emprises publiques

#### 3.3.1. Conditions d'application des dispositions

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- vis à vis de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique,
- après division foncière à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale (non application de l'article R151 21 du Code de l'urbanisme).

#### 3.3.2 Dispositions générales

*Dans l'ensemble de la zone UE, hors secteurs UEc, UEm et UEp*

- Les constructions doivent être implantées :
  - à l'alignement des voies, et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant,
  - ou en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies.

*Dans le secteur UEc et le secteur UEm*

- Les constructions doivent s'implantées en respectant un retrait minimum de 10 mètres.

*Dans le secteur UEp*

- Les constructions doivent s'implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

#### 3.3.3 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une épaisseur de 30 cm et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé).
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
  - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
  - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

#### 3.3.4 Pour les terrains situés entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui comporte la meilleure unité d'implantation à l'alignement. La limite par rapport à l'autre voie sera traitée comme une limite séparative.

3.3.5 Pour les terrains situés à l'angle de deux rues

~~Les constructions doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies. La limite par rapport à l'autre rue sera traitée comme une limite latérale.~~

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques
- Des implantations seront imposées :
  - Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
  - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,
  - Lorsque des impératifs techniques le justifient.

**3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**3.4.1 Conditions d'application des dispositions

- Les dispositions du présent article s'appliquent :
  - après division foncière à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale (non application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme) ;
  - pour tous les niveaux des constructions ;
  - sauf prescriptions spécifiques fixées par les orientations d'aménagement et de programmation ou imposées par un Plan de Prévention des Risques en raison du risque d'inondation ou d'instabilité des sols.

3.4.2 Dispositions générales

*Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs UEc, UEm et UEp*

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

*Dans le secteur UEc, le secteur UEm et le secteur UEp*

- Les constructions doivent respecter un retrait dont la marge d'isolement minimum (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative soit égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 4 mètres.

3.4.3 Dispositions particulières

- Dans le cas d'une limite de zone urbaine ou zone à urbaniser à vocation mixte (UC, UB, UP), les constructions doivent être implantées de retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative, mesuré horizontalement en tout point de la construction.

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les constructions situées à l'angle de deux rues ou plus respecteront le retrait minimal vis à vis d'une des voies et un retrait minimal correspondant à la moitié de ce retrait vis à vis des autres voies.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.2 doivent être réalisées :
  - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.2,
  - o soit dans le prolongement de la construction existante sans réduire le retrait existant.

### **3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, pour permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **4.1 Conditions d'application des dispositions de l'article**

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.
- S'agissant d'annexes ou d'extensions, il peut être fait usage de matériaux d'aspects différents de ceux de la construction principale, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec celle-ci.
- Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble, peuvent être refusées pour les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de monument historique (ou adossé à un immeuble

classé), dans un site inscrit ou classé ou sur un élément de patrimoine inventorié au titre de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme.

## **4.2 Caractéristiques des façades**

### **4.2.1 Dispositions générales**

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit s'insérer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les couleurs utilisés doivent s'insérer dans l'environnement du site de façon à présenter une cohérence des couleurs de construction en présentant des couleurs neutres, de tonalité moyenne à sombre.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être perceptibles depuis la rue.

### **4.2.2 Dispositions particulières**

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.2.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

## **4.3 Toitures**

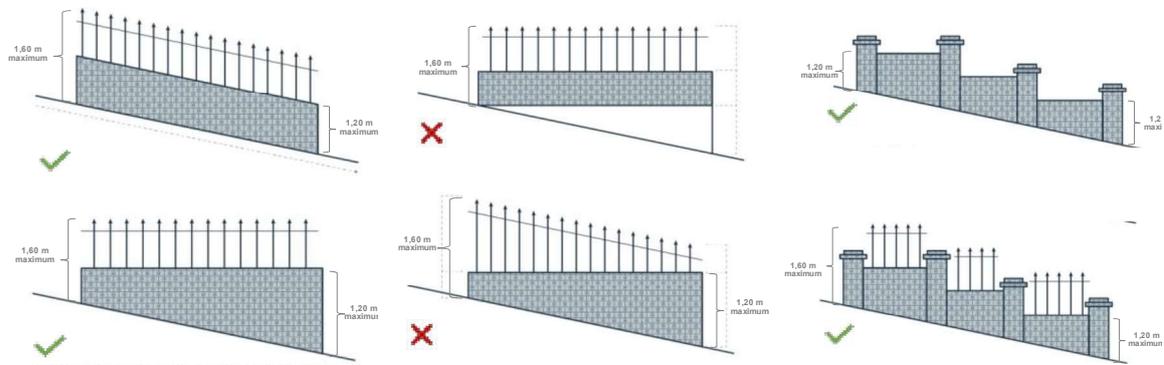
- Non réglementées.

## **4.4 Clôtures**

### **4.4.1 Dispositions générales**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Si elles sont édifiées, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres (limité à 1,60 mètre pour les clôtures pleines pouvant être surmontée d'une grille ou clôture ajourée) et leur nature doit être cohérente avec la hauteur et la nature des clôtures existantes avoisinantes.
- Elles doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les parties en maçonneries devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de murs pleins, réalisation de pans coupés, interdictions de haies brise-vue, etc.)
- Afin de réduire l'impact visuel et pour une meilleure lisibilité depuis la rue de l'ensemble bâti, les caissons techniques situés en façade de clôture (infrastructures numériques, raccordement et compteurs des réseaux urbains) seront rassemblés.

- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier, d'au minimum 2 mètre de large, permettant de préserver la hauteur moyenne de 1,60 mètre. Chaque palier sera délimité par un pilier (voir schéma). La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- Les fondations d'un mur plein doivent être au niveau de la voie (voir schéma).



- Sur la limite de fond de parcelle et en contact avec une zone Agricole (A) ou une zone Naturelle (N), les clôtures devront être perméables au passage de la faune (grillage à large maille, haies, etc.)

#### 4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

#### 4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, l'inscription du projet dans une démarche de développement durable du bâtiment est recherchée, au travers de trois caractéristiques :
  - o une performance énergétique,
  - o un impact environnemental positif,
  - o une pérennité de la solution retenue.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement,
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique,
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

#### 4.6 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés, et implantés pour éviter toute résurgence et tout débordement sur les fonds voisins.
- En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative.

- Le rejet des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, à l'exception des eaux de refroidissement non polluées, est interdit.

## **Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

### **5.1 Aménagement des abords et du terrain**

- L'adaptation des constructions au niveau du terrain naturel est le principe général.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique notamment liés aux risques, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

### **5.2 Traitement des espaces libres**

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables à l'exception du secteur UEp où la superficie d'espaces perméable doit représenter au moins 20% du terrain.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces libres privatifs destinés à la gestion des eaux pluviales devront être aménagés préférentiellement en noues paysagées.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être enterrées ou masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (cf. liste jointe à la transmission).

### **Dans la zone UE, hors secteurs UEc, UEm et UEp**

- Les aires de stationnement en surface de 10 places et plus, les aires de stockage et les circulations des véhicules doivent être traitées en espaces paysagers (platebande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies) et être perméables sur 80% de leur surface.
  - Sont considérés comme perméables les matériaux de type poreux et comme imperméables les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées, etc.
- Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces libres perméables en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.
- Les aires de stationnement en surface de 10 places et plus devront être masquées depuis les voies publiques par des massifs buissonnants.
- Il est exigé la plantation d'un ou de plusieurs arbres de haute tige suivant la surface d'espaces libres de construction et la surface de stationnement :
  - Moins de 1000 m<sup>2</sup> : 1 arbre par 120 m<sup>2</sup> d'espaces libres ;
  - Entre 1000 et 5000m<sup>2</sup> : 1 arbre par 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres ;
  - 5000 m<sup>2</sup> et plus : 1 arbre par 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le secteur UEc, le secteur UEm et le secteur UEp

- Les aires de stationnement en surface de 10 places et plus, les aires de stockage et les circulations des véhicules doivent être traitées en espaces paysagers (platebande engazonnée ou plantée d'arbustes, petites haies) et être non imperméabilisées sur 50% de leur surface.
  - o Sont considérés comme perméables les matériaux de type poreux et comme imperméables les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées, etc.
- Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces libres perméables en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.
- Des plantations formant des filtres visuels ou des écrans paysagers doivent être réalisés pour intégrer les bâtiments et/ou les équipements et préserver les paysages environnants.
- Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 120 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

## Article UE6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature du projet selon la fréquentation, le besoin des salariés et de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. En cas de réalisation d'une extension, d'un changement de destination ou de la création d'un logement supplémentaire, le stationnement devra être réadapté en conséquence.

*Dans le secteur UEc*

- Au sein des ensembles commerciaux, les espaces de stationnement seront mutualisés entre les différents points de vente.

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### 7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.
- Le long des voies de grande circulation (RN10, RN 147, RD741), la création d'accès nouveaux est interdite. La modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles est également interdite.

### 7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- La largeur de la chaussée hors stationnement doit être au minimum de :
  - o 3,5 mètres pour une voie à sens unique (voir prescriptions techniques du service en pièces jointes). La voie à sens unique comportant des virages : la largeur minimale de la voirie doit tenir compte du gabarit de la benne et du déport occasionné par le virage en fonction de l'angle de celui-ci et du rayon du virage.
  - o 5 mètres pour les voies à double sens (voir prescriptions techniques du service en pièces jointes). La voie doit disposer d'un dégagement suffisant de l'ordre de 0,5m de chaque côté.
- La hauteur libre de mobiliers ou d'équipements (lampadaire, câbles, etc.) de ces voies devra être au minimum de 4,5 m.
- Tout type de végétation pouvant gêner la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé du véhicule dans le sens de la largeur et de la hauteur.
- Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

### 7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique des conteneurs de déchets ménagers et de tri sélectif, suffisamment dimensionné, ainsi qu'une aire de présentation limitrophe au domaine public.
- En cas de besoin, prévoir l'aménagement de plates-formes de 2,6 mètres sur 2,00 mètres, afin d'y placer un conteneur pour la collecte en point d'apport volontaire (verre ou multi matériaux).
- Contraintes techniques : pas de câble électrique ni d'arbre trop proche, bonne accessibilité et bonne visibilité, pour la collecte par camion-grue.

## **Article UE8 : Desserte par les réseaux**

### 8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

- L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée par le réseau public dans les conditions conformes aux règlements locaux en vigueur.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée dans la mesure où des analyses régulières conduites par un laboratoire agréé justifient du débit et de la potabilité de la ressource. Le tarissement ultérieur de la ressource privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions.
- Lorsque le réseau est de capacité insuffisante ou à proximité de l'immeuble à desservir, la collectivité se réserve le droit de demander une participation financière au pétitionnaire pour les travaux de desserte en infrastructures de ladite parcelle conformément aux participations permises par le code de l'urbanisme.

### **8.2 Eaux usées**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Tous rejets d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques doivent être autorisés au préalable par le service public de l'assainissement.
- Tous rejets d'eaux usées autres que domestiques ou assimilés domestiques devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur.
- Lorsque le réseau est de capacité insuffisante ou à proximité de l'immeuble à desservir, la collectivité se réserve le droit de demander une participation financière au pétitionnaire pour les travaux de desserte en infrastructures de ladite parcelle conformément aux participations permises par le code de l'urbanisme.

### **8.3 Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière.
- Toutefois, en fonction de la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe, ou dans un bassin de rétention existant ou à créer. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

### **8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.

- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).